

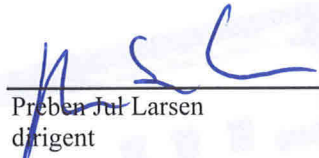
Virklund ApS

Ewaldsvej 41
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34 57 77 81

Årsrapport for regnskabsåret 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6/5 2016


Preben Jul Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for Virklund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. april 2016

Direktion



Preben Jul Larsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Virklund ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Virklund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 21. april 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95



Rainer Nielsen

registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

Virklund ApS
Ewaldsvej 41
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34 57 77 81
Stiftet: 15. maj 2012
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Preben Jul Larsen

Advokat

Brockstedt-Kaalund
Godthåbsvej 4
8600 Silkeborg

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Sydbank
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i og udlejning af ejendomme i anlægsøjemed samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Resultatopgørelse

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
	515.728	251.069
BRUTTOFORTJENESTE		
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>-29.975</u>	<u>1.204.914</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>485.753</u>	<u>1.455.983</u>
1 Finansielle indtægter	0	1
2 Finansielle omkostninger	<u>-232.114</u>	<u>-341.882</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>253.639</u>	<u>1.114.103</u>
Skat af årets resultat	<u>-56.086</u>	<u>-252.492</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>197.553</u></u>	<u><u>861.611</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>197.553</u>	<u>861.611</u>
Disponeret i alt	<u><u>197.553</u></u>	<u><u>861.611</u></u>

Balance

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	10.890.000	10.890.000
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>10.890.000</u>	<u>10.890.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>10.890.000</u>	<u>10.890.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.818</u>
Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.818</u>
Likvide beholdninger	<u>111.828</u>	<u>114.371</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>111.828</u>	<u>116.189</u>
AKTIVER	<u>11.001.828</u>	<u>11.006.189</u>

Balance

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>829.978</u>	<u>632.425</u>
4 EGENKAPITAL	<u>909.978</u>	<u>712.425</u>
Hensættelser til udskudt skat	236.168	180.082
Andre hensatte forpligtelser	<u>999.750</u>	<u>1.124.719</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.235.918</u>	<u>1.304.801</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	8.023.791	8.146.168
6 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	329.794	317.110
7 Deposita	<u>219.950</u>	<u>218.350</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.573.535</u>	<u>8.681.628</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	127.843	126.843
Anden gæld	<u>154.554</u>	<u>180.492</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>282.397</u>	<u>307.335</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>8.855.933</u>	<u>8.988.963</u>
PASSIVER	<u>11.001.828</u>	<u>11.006.189</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	232.114	341.882
	<u>232.114</u>	<u>341.882</u>
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført overskud, primo	632.425	-229.186
Overført årets resultat	197.553	861.611
	<u>829.978</u>	<u>632.425</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	7.659.641	7.790.694
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	364.150	355.474
<i>Langfristet del</i>	<u>8.023.791</u>	<u>8.146.168</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	127.843	126.843
	<u>8.151.634</u>	<u>8.273.011</u>
6 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	329.794	317.110
<i>Langfristet del</i>	<u>329.794</u>	<u>317.110</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>329.794</u>	<u>317.110</u>
7 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	219.950	218.350
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>219.950</u>	<u>218.350</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>219.950</u>	<u>218.350</u>

Noter

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.151.634, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 10.890.000.		
9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,25%		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 hvad angår måling af gæld til finansiering af investeringsejendomme. Gældforpligtelsen måles herefter til amortiseret kostpris.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseeret på en afkastbaseret model.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes som et skøn, når der foreligger en retslig eller faktisk forpligtelse, og der er sandsynligt at forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.